

7 4年連続で増加した住宅建設

2006年度の全国の新設住宅着工戸数はいざなぎ景気を上回る景気拡張期が続く中で、1,285,246戸となり前年度比で2.9%増となった。貸家と分譲住宅にけん引されて、4年連続で増加し97年度の1,341,347戸に次ぐ水準にまで回復している。住宅建設は、国内総生産(GDP)に占める構成比が4%未満と低いものの、多様な材料や製品を使用するため生産波及効果大きい。また、耐久消費財など付随的な消費もあり、経済全体に与える影響は国内総生産に占める割合以上に大きく、景気に対して先行的に動くことが多い。

本県の新設住宅着工戸数は86,865戸で前年度比5.6%増となった。着工戸数は、4年連続で増加し、好調な経済や金利、土地の先高感などを背景に、94年度の88,293戸に次ぐ水準となった。特に、名古屋での貸家の増加が著しかった(図表7-1)。

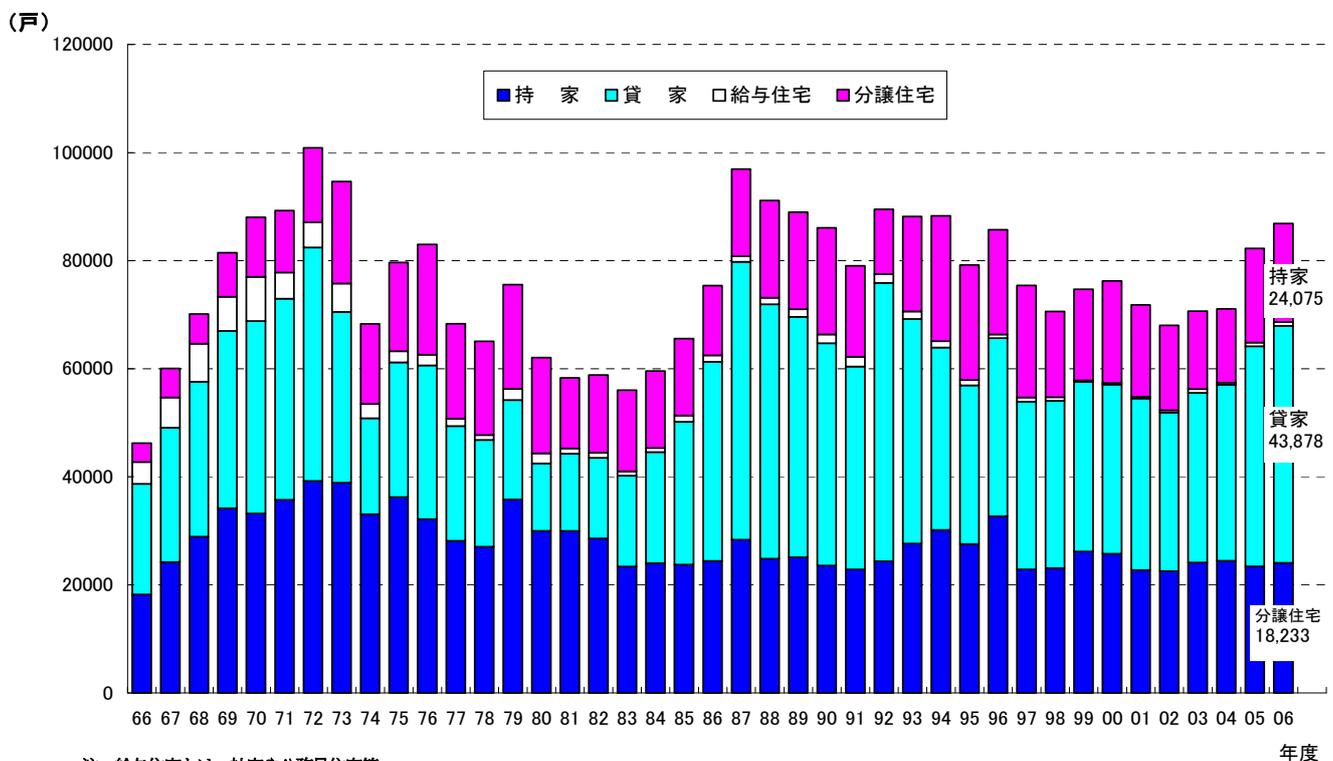
(新設住宅着工の長期的な推移)

本県の新設住宅着工戸数を長期的なトレンドで見ると、高度成長が続いた70年代初めまでは、住宅のストックが少なく着工戸数は毎年大幅に増加し、72年度には10万戸を超える水準となった。しかし、74年度に前年の第一次石油ショックの影響で大きく落ち込み、一旦持ち直したものの、80年度以降は原油高に端を発した世界不況により再び大きく減少した。その後、85年度以降は増加傾向に転じ、バブル景気当初の87年度は10万戸に迫る高水準となった。90年代前半は比較的高い水準で推移したが、96年度に消費税引き上げ前の駆け込み需要により増加した後は減少し、8万戸を割る水準が続いた。03年度からは今回の景気回復を受け増加に転じ、06年度は12年ぶりの高水準となった(図表7-1)。

(年度後半は減速した新設住宅着工)

2006年度の着工戸数を四半期別で見ると、06年10-12月期まで前年同期比で8四半期連続で増加したが、07年1-3月期は減少となった。これは前

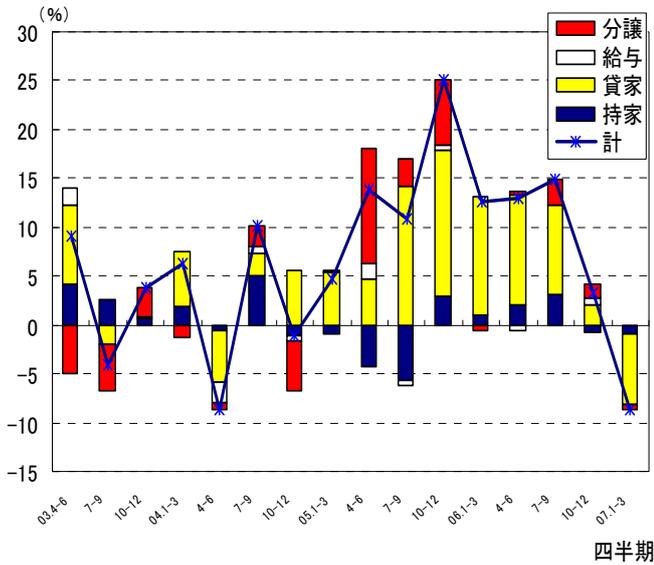
図表7-1 新設住宅着工戸数



注：給与住宅とは、社宅や公務員住宅等

資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

図表 7-2 新設住宅着工戸数の利用関係別寄与度 (03年度~06年度)



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

年度の反動減や先高感から土地の取得が困難になったことが影響した。

利用関係別では、持家は 24,075 戸で前年度比 2.8%増、貸家は 43,878 戸で同 7.7%増、分譲住宅は 18,233 戸で同 4.7%増となった。

持家の動向をみると、金利、土地の先高感による駆け込み需要や雇用の改善などを背景に個人の住宅の取得意欲が強くなり、2年ぶりの増加となった。四半期別では年度の前半は増加、後半は減少となった。

また、貸家をみると、転入居住者数の増加による賃貸住宅ニーズの高まりや、高額所得者向けや単身世帯向けワンルームマンションなどの需要が膨らみ、4年連続の増加となった。05年度に対前年度比で 25.0%増と大きく増えて4万戸台となり、06年度の伸びは鈍化したものの水準としては 92年度以来の高水準となった。貸家のウェイトは全体の 50%を越えているため、四半期別での動きは 05年 1-3 月期以来全体の動きと同じ動きをしている。

分譲住宅は団塊世代の子が 30 歳代となり住宅の一時取得者層が拡大した効果もあり、2年連続の増加となった。建て方別では、建売りが分譲住宅全体の 48.2% (05年度 45.3%) を占め、マンションは

51.8% ((05年度 54.7%) を占めた。四半期別では 06年 4-6 月期から 10-12 月期まで 3 四半期連続で増加し、07年 1-3 月期は減少した (図表 7-2)。

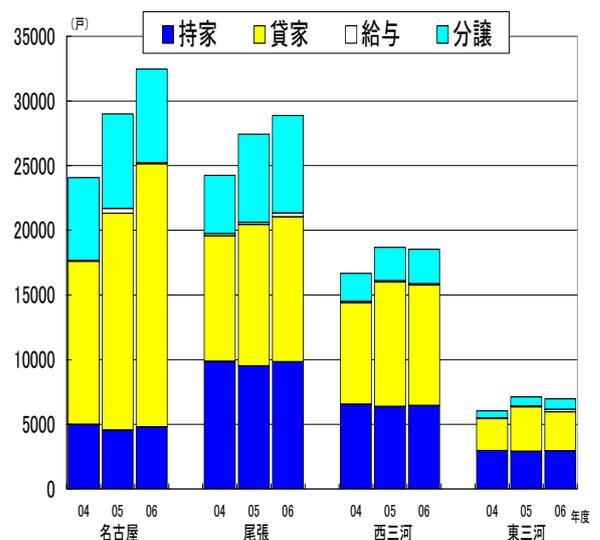
(地域間で差がでた着工戸数)

2006 年度の住宅着工戸数を地域別の割合でみると、名古屋が 37.4% (32,468 戸)、尾張は 33.2% (28,879 戸)、西三河は 21.3% (18,539 戸)、東三河は 8.0% (6,979 戸) の構成となっており、05年度と比較すると名古屋の割合が高くなり、他の地域は低下した。

着工戸数の前年度比では、名古屋は同 11.9%増で 2年連続の増加、尾張は同 5.2%増で 4年連続の増加、西三河は同 0.8%減で 2年ぶりの減少、東三河は 2.0%減で 2年ぶりの減少となり、全体では増加しながらも西三河、東三河では減少に転じており、地域間での差が顕著になっている。

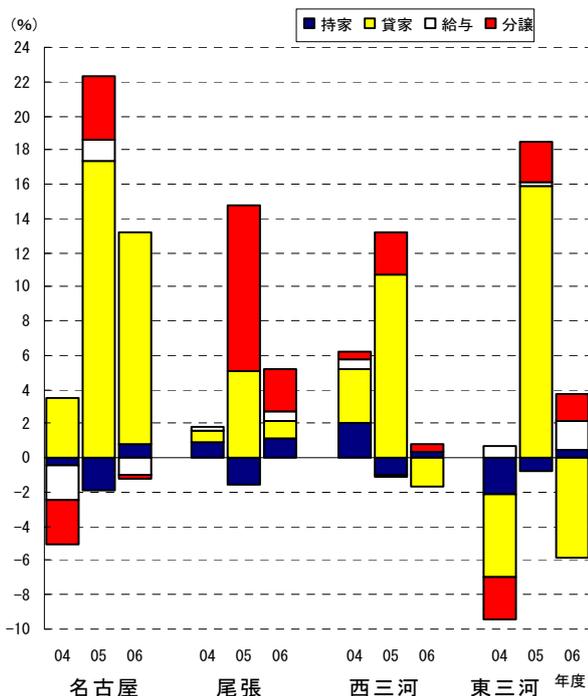
増加寄与度では、持家は全地域で増加し、貸家は利便性の高い名古屋で大きく寄与したのに対し、西三河、東三河は足を引っ張る形となった。分譲住宅は、尾張、西三河、東三河で増加し、一戸建ては増加したもののマンションの減少が響いた名古屋は減少した (図表 7-3、7-4)。

図表 7-3 地域別利用関係別新設住宅着工戸数



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

図表 7-4 地域別新設住宅着工戸数の利用
関係別増加寄与度



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

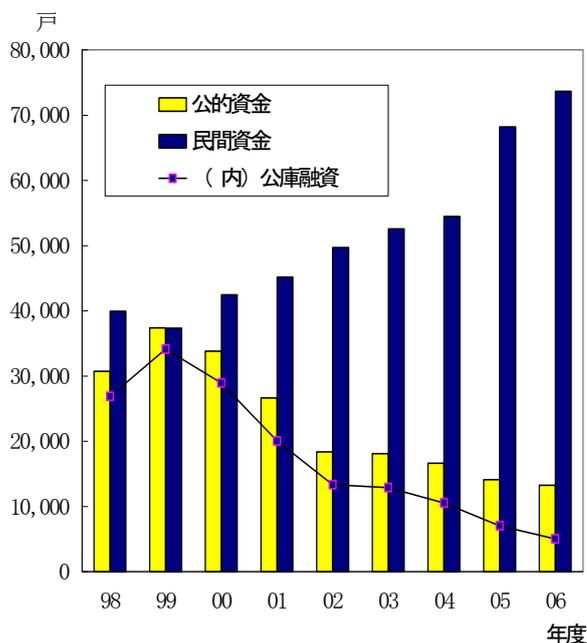
(減少続く公庫融資)

2006年度の住宅着工戸数を資金別にみると、民間資金による着工戸数が73,638戸で全体の84.8%を占め、前年度比では8.0%増となった。また、公的資金(公庫融資と公営等)は13,227戸で、前年度比6.1%減となった。公的資金の大半を占める公庫融資は住宅金融公庫が01年12月の特殊法人等整理合理化計画によって融資業務を段階的に縮小し、07年3月末に廃止された。同年4月からは、独立行政法人住宅金融支援機構となり、利用者に直接、住宅資金を融資する「直接融資」は集合住宅の建替えや災害復興支援など限られ、民間の金融機関による融通を支援、補完することを本来業務としている(図表7-5)。

(名古屋市外が増加したマンション新規供給戸数)

愛知県におけるマンションの新規供給戸数の推移を(株)創芸名古屋支社の資料からみると、05年度は8,372戸で前年度比0.6%減、06年度は7,337戸

図表 7-5 資金別の新規住宅着工戸数



資料：愛知県建設部「建築住宅着工統計」

で同12.4%減となり、2年連続の減少となった。

これを地域別にみると、名古屋市内を除く愛知県内の供給戸数は3,584戸で同6.6%減であったが、名古屋市内は3,753戸で前年比17.3%減と減少幅が大きかった。

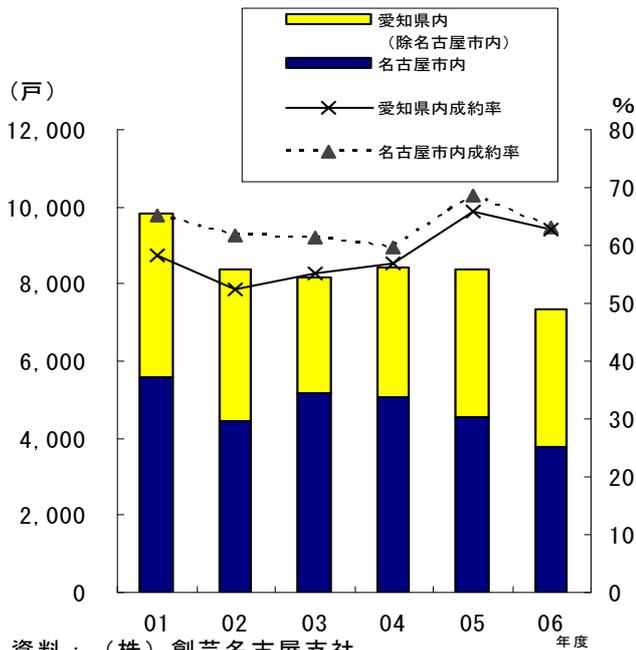
県内の分譲住宅のうちマンションの着工戸数は同1.0%減と小幅な減少であったが、新規供給戸数は同12.4%減で着工戸数と販売戸数に大きなズレが生じている。これは、販売価格の先高感から値上がりを見込んで販売時期を遅らせる分譲会社の売り惜しみがあったためと考えられる。

なお、新築マンション販売の初月成約率は名古屋市内で63.0%、愛知県内では62.9%となり、いずれも前年度より低下した(図表7-6)。

(緩やかに上昇しているマンション価格)

東海3県(愛知、岐阜、三重の3県分)におけるマンションの新規分譲における1戸当たりの平均価格をみると、東海3県全体では3126万円となり1992年以来の高い価格となった。平均価格は91年の約3600万円をピークにその後下落を続けていたが、02

図表 7-6 愛知県における新規分譲マンション供給量

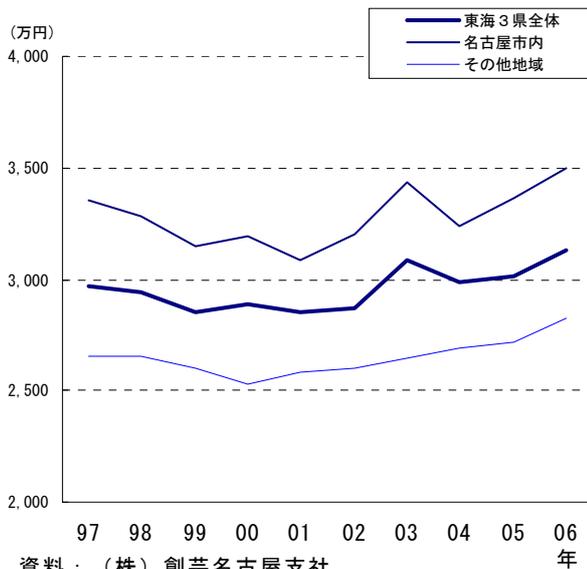


資料：(株) 創芸名古屋支社

年に反転し上昇基調で推移している。名古屋市内は3493万円となり前年比3.8%の上昇となった。その他地域(名古屋市を除く愛知、岐阜、三重の3県の計。)は2829万円となり、同3.9%の上昇となった。

マンション価格が上昇している背景には、適地の減少による土地取得費の上昇や、原材料高による施

図表 7-7 東海3県におけるマンション平均価格の推移



資料：(株) 創芸名古屋支社

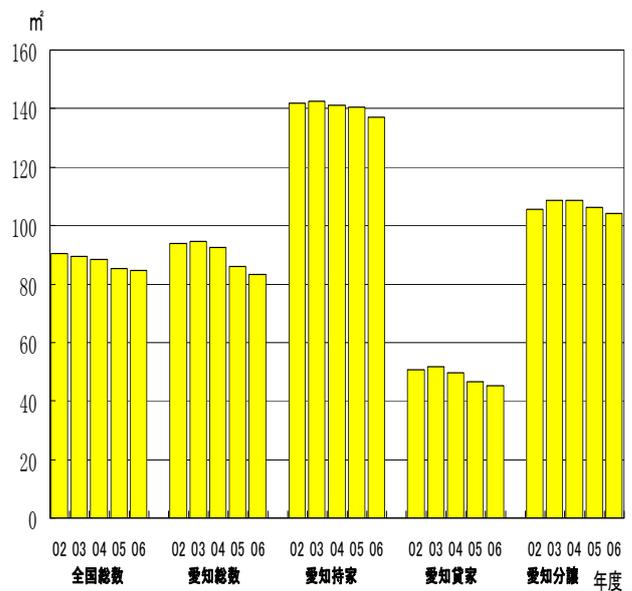
工費の上昇がある。また、安全面や利便性の観点からマンションの入居需要が底堅い点もある。名古屋市内では高所得者層向けの分譲価格が1億円を越える高額物件も出現している(図表7-7)。

(減少傾向にある床面積)

建築統計年報(国土交通省)の「利用関係別一新設住宅の戸数、床面積の合計」から一戸当たりの床面積を算出すると、03年度をピークに減少に転じている。特に06年度は原材料費の値上がりなどから施行費が高くなり、住宅価格を抑えるために面積を狭くする傾向があった。

本県の新設住宅着工戸数は4年連続での増加となったものの、「人口減少時代」の到来を背景に継続的な増加は見込み難い状況である。一方で、団塊の世代の退職や耐震改修工事などのリフォーム市場が拡大するものと考えられる。また、耐震強度偽装事件やアスベスト問題、エレベーターの不具合などが大きな社会問題となり、住宅に対する耐震性やセキュリティへの配慮が重要視されている(図表7-8)。

図表 7-8 一戸当たり床面積の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」